

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第1328號

原告 台統實業股份有限公司

法定代理人 趙傳元

訴訟代理人 劉正卿

蔡宛芸

被告 拜倫營造有限公司

法定代理人 叢哲怡

訴訟代理人 古仲遠

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國111年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺中市○○區○○○段○○○地號土地上如附圖編號A所示範圍內之地上物即貨櫃、空心磚、馬桶等物清除完畢。

被告應自民國一一〇年二月二十八日起至第一項地上物清除完畢之日止，按月給付原告新臺幣伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、兩造爭執要旨：

一、原告主張：臺中市○○區○○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）分別為訴外人趙傳芬所有、趙傳芬與訴外人趙徐淑貞所共有，其等並於民國107年7月1日與原告簽立土地使用權同意書，同意原告使用及出租系爭土地。嗣兩造於107年11月1日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租

約），約定由被告承租系爭土地，租賃期間自107年11月1日起至108年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）18,000元，另依系爭租約第11條之補充約定，被告應於租約終止後將原先不屬於系爭土地之物件清除。詎被告於系爭租約終止後，未將遺留在如附圖即臺中市清水地政事務所110年12月27日土地複丈成果圖所示A範圍內之地上物（含貨櫃、空心磚、馬桶等物品）清除，繼續占用系爭土地，經原告多次通知被告清除，均未獲置理。又被告於租約終止後無故占有系爭土地，使原告無法使用系爭土地及出租他人，被告係無法律上原因而受利益，並致原告受有損害，考量被告所占用並非系爭土地之全部，故主張被告應自109年1月1日起至110年2月28日止，每月給付原告相當於租金之不當得利5,000元，及自110年3月1日起至上開地上物清除完畢之日止，按月給付原告5,000元。為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將系爭土地上如附圖所示A範圍內餘留之地上物清除完畢。（二）被告應給付原告7萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自110年3月1日起至上開地上物清除完畢之日止，按月給付原告5,000元（見本院卷第208頁）。

二、被告抗辯：被告自106年11月1日起至107年10月31日止向原告承租系爭土地置放H型鋼，租金係由被告開立支票12張一次性給付予原告。嗣租期屆滿後，被告改與原告之法定代理人趙傳元簽立系爭租約，租賃期間自107年11月1日起至108年12月31日止，租金亦係由被告開立12張支票一次性給付予趙傳元，並約明若被告使用面積有減少，則租金依實際使用面積計價。而被告已於108年9月13日搬離全部之H型鋼，並委請仲介轉告趙傳元退還剩餘3張租金支票，退還後被告即會搬離剩餘貨櫃及馬桶，詎趙傳元竟拒絕退還。又被告實際承租系爭土地之期間為106年11月1日起至108年9月13日止，共計22.5個月，租金應為405,000

元，惟被告實際支付之租金自106年11月1日起至108年12月31日止，共計26個月，加上押金24,000元，被告實際支付之租金為492,000元，溢付87,000元，應得與本件原告請求被告給付之租金互為抵銷等語。並聲明：原告之訴駁回。

參、得心證之理由：

一、原告主張系爭620、621地號土地分別為訴外人趙傳芬所有、趙傳芬與訴外人趙徐淑貞所共有，其等並於107年7月1日與原告簽立土地使用權同意書，同意原告使用及出租系爭土地。嗣兩造於107年11月1日簽訂系爭租約，約定由被告承租系爭土地，租賃期間自107年11月1日起至108年12月31日止，每月租金18,000元。現系爭租約已經終止，被告仍未清除遺留在如附圖所示A範圍內之地上物（含貨櫃、空心磚、馬桶等物品）等情，業據原告提出土地登記第一類謄本、土地使用權同意書、土地租賃契約書、現場照片為證，並經本院會同兩造至現場履勘及囑託地政機關測量，製有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖存卷足參，此情應堪認定。被告雖辯稱系爭租約之當事人為其與原告之法定代理人趙傳元云云，核與系爭租約明載系爭土地之出租人為被告不符，且趙傳元既為原告之法定代理人，原告指示被告將租金直接支付予趙傳元自無不可，尚不得僅因原告用以支付租金之支票抬頭為趙傳元，遽認與被告成立系爭租約之出租人為趙傳元，是被告此部分之抗辯，委無可採。

二、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文。次依系爭租約第11條之約定：「租用期間屆滿，乙方（即被告）應無條件拆除土地上建築物將租用土地回復原狀，交還由甲方（即原告）管理，絕不得要求移轉費或土地地上物補償金等任何名目之款項。（含不屬於土地原有之物件清除）」（見本院卷第31頁）。查系爭租約現已終止，被告仍未將其所有遺留在如附圖所示A範圍

內之地上物（含貨櫃、空心磚、馬桶等物品）清除，此業經本院認定如前，且為被告所自認，則原告依上開約定，請求被告將系爭土地上如附圖所示A範圍內餘留之地上物（含貨櫃、空心磚、馬桶等物品）清除完畢，於法自屬有據。

三、原告又主張被告於系爭租約終止後仍繼續占有系爭土地，使原告無法使用系爭土地及出租他人，被告係無法律上原因而受利益，應自109年1月1日起至將上開地上物清除完畢之日止，按月給付原告5,000元云云。經查：

(一)被告抗辯其已於108年9月13日搬離放置在系爭土地上之全部H型鋼，並委請仲介轉告趙傳元退還尚未屆期之3張租金支票等語，可知被告至遲於108年9月13日已向原告表示終止租約之意；而原告自承其曾透過仲介獲悉被告通知終止租約，且於被告通知後，曾要求被告搬離等語（見本院卷第208頁），足認原告亦同意被告終止租約，是系爭租約於108年9月13日應已經兩造合意終止。至於被告於系爭租約終止後未將上開地上物清空，係被告無權占有系爭土地之問題，尚不得據此即認系爭租約仍未終止。

(二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會之通常觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判決要旨參照）。本件被告於108年9月13日系爭租約終止後仍以上開地上物占有系爭土地，且其占有係無法律上之原因，屬無權占有，原告因此不能使用系爭土地以獲取利益而受有損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還相當於租金之利益。本院審酌系爭620地號土地面積為912.07平方公尺、系爭621地號土地面積為11224.79平方公尺，兩造約定系爭土地之租金為18,000元，被告以上開地上物占用系爭土地面積雖僅有341.3平方公尺，但因上開地上物占用位置在系爭土地中間，原

告對其餘未遭占用之土地已無法為完整有效之利用，亦影響他人承租系爭土地之意願，因認原告主張以每月5,000元計算被告占用系爭土地相當於租金之不當得利，尚屬適當。

(三)又原告前於106年11月1日即已將系爭土地出租予被告，租賃期限自106年11月1日起至107年10月31日止，被告於租期之始曾開立乙紙票面金額24,000元及12紙票面金額各為18,000元之支票交付原告，分別用以支付押金及106年11月1日起至107年10月31日止之租金；嗣兩造於107年11月1日簽訂系爭租約時，被告又交付12紙票面金額各為18,000元及1紙票面金額為36,000元之支票交付原告，用以支付107年11月1日起至108年12月31日止之租金，此有被告所提土地租賃契約書及支票明細附卷可稽（見本院卷第213頁以下），嗣上揭支票屆期均經原告提示兌現，此亦為原告所是認（見本院卷第208頁）。原告雖否認上開24,000元支票係用以支付押金，主張為該支票為106年11月之租金云云。然此金額不僅與系爭租約約定之租金數額為18,000元不符，且不計該24,000元之支票，被告交付原告之支票票面金額合計為468,000元，與被告依租賃契約書自106年11月1日起至108年12月31日止應給付予原告之租金數額為468,000元相同，被告已無短付任何租金，該24,000元之支票顯非用以支付106年11月之租金。參以原告自承兩造間除了自106年11月1日起至108年12月31日止之租賃關係外，並無其他債權債務關係等語（見本院卷第234頁），足認該24,000元之支票亦係被告本於租賃關係交付予原告，應為被告辯稱之押金，較為合理。

(四)系爭租約既於108年9月13日終止，原告自租約終止後仍繼續兌現支票而受領租金，因被告占用系爭土地每月所獲取相當於租金之不當得利經本院認定為5,000元，就超過每月5,000元部分，原告亦有不當得利；且系爭租約既已終止，原告亦應將押金24,000元返還予被告，則被告請求將

其自108年9月16日起溢付之租金及被告尚未返還之押金與本件原告主張之不當得利互為抵銷，應屬有據。而被告自108年9月16日起至108年12月31日止溢付之租金為45,500元【計算式： $(18,000\text{元}-5,000\text{元})\times 3.5\text{個月}=45,500\text{元}$ 】，加計原告應返還被告之押金24,000元，原告共應給付被告69,500元，此數額與被告占用系爭土地13月又27日所獲取之不當得利相當【計算式： $69,500\div 5,000=13.9$ 】，經與原告請求被告給付自109年1月1日起至110年2月27日止之不當得利相互抵銷後，被告尚應給付原告自110年2月28日起至清除上開地上物之日止，按月以5,000元計算之不當得利。

四、綜上所述，被告於108年9月13日系爭租約終止後，仍未清空上開地上物，係無權占用系爭土地，且獲有相當於租金之不當得利，經與被告請求返還之溢付租金及押金互為抵銷後，被告尚應給付原告自110年2月28日起至清除上開地上物之日止，按月以5,000元計算之不當得利。從而，原告依系爭租約之約定，請求被告將系爭土地上如附圖所示A範圍內餘留之地上物即貨櫃、空心磚、馬桶等物品清除完畢；另依不當得利之法律關係，請求被告自110年2月28日起至上開地上物清除完畢之日止，按月給付原告5,000元，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 5 月 20 日

臺中簡易庭 法 官 林筱涵

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 20 日
05 書記官 張峻偉